



Activitatea principala: Activitati de Arhitectura - 7111

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail:brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 36/2020
LOCUINTA, IMPREJMUIRE
Faza: PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului : LOCUINTA, IMPREJMUIRE
- Amplasament : Jud Hunedoara , Loc. Deva, Str. Carierei, FN
- Beneficiar : XHIDRA SERENA
- Proiectant general: SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL
- Subproiectanti : -
- Data elaborarii: APRILIE 2021

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei program.

Beneficiarul detine in proprietate, un teren, in extravilanul orasului Deva, in zona strazii Carierei, inscris in CF nr. 73777, nr cadastral 2152/9, nr topo 773/19/9, in suprafata de 1088 mp. Pe teren exista amplasata o anexa realizata din lemn, care va fi folosita pentru depozitarea de materiale si unelte folosite la construirea locuintei propuse. Anexa este o cladire din lemn, fara fundatie. La finalizarea lucrarilor de construire ale locuintei propuse, aceasta anexa va fi desfiintata.

Pe acest teren, beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime demisol, parter si mansarda, sa imprejmuiasca terenul si sa realizeze racordurile la utilitati. Terenul este situat in extravilanul localitatii Deva, in zona strazii Carierei, o zona cu locuinte individuale, o zona care este in proces de formare si modernizare.

Locuinta propusa, va fi o constructie din zidarie de bca ytong de 40 cm grosime, cu stalpi si grinzi din beton armat. Fundatiile vor fi continue din beton armat. Sarpanta in doua ape din lemn va avea invelitoare din tigla.

Accesul la parcela de teren se va realiza de pe un drum de pamant cu latimea cuprinsa intre 3.96 m si 13.64 m si care va fi propus spre largire si modernizare.

Se va amenaja o platforma pentru parcare autoturismului, accesibila direct din strada propusa spre modernizare. De asemenea, se vor amenaja trotuare pentru circulatia pietonala.

Terenul nu este imprejmuit si nu sunt montate portile de acces. Se propune imprejmuirea terenului cu stalpisorii din lemn si inchideri cu panouri din sipci de lemn.

Se propune modernizarea drumului de pamant existent de acces, prin largirea acesteia de o parte si de alta a axului sau, astfel incat sa rezulte o latime de 6.00 m. Pe partea de strada corespunzatoare terenului studiat, se propune de trotuare cu latimea de 1.80m si pe partea cealalta de 1.20 m.

In partea de sud terenul se invecineaza cu drumul de pamant, in partea de nord cu proprietate privata a d-lui Margineanu Ion, in partea de est se invecineaza cu proprietate privata a d-nei Radu Aneta si in partea de vest, terenul se invecineaza o proprietate privata, dar terenul nu este intabulat si nu se cunoaste proprietarul.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr 149 din 1998 faza PUG aprobat prin HCJ/L Deva nr 223/1999 faza PUG, aprobata prin HCL nr 438/2015 modificata cu HCL nr 111/2016, modificata prin HCL nr 490/2018, imobilul teren proprietate particulara, este situat in extravilanul municipiului Deva si este proprietatea privata a d-nei XHIDRA SERENA, ca bun propriu.

Toate reglementarile de natura urbanistica (alinierea constructiilor, retragerile fata de drumurile publice ,distantele fata de proprietatile vecine, inaltimea maxima, POT,CUT etc) se vor stabili prin PUZ.

Folosinta actuala a terenului este cea de arabil extravilan.

1.3 Surse de documentare

-Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

Pentru elaborarea prezentei documentatii au fost studiate prevederile din PUG pentru Municipiul Deva.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In ultimii ani s-a construit mai mult in zona, ceea ce a dus la extinderea intravilanului.

Zona este atractiva datorita peisajului ,si a faptului ca detine retea de alimentare cu energie electrica. Pe strada Carierei nu exista retea de alimentare cu apa, retea de canalizare si nici retea de alimentare cu gaze naturale.

2.2.Incadraea in localitate

- Terenul care face obiectul PUZ este in extravilanul localitatii Deva, in zona Parcului Bejan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Parcela de teren este situata intr-o zona retrasa, fara factori poluanti.

Diferenta de nivel de la sud la nord pe parcela este de cca 3.00 m, panta urcand de la sud la nord cam pana la jumatatea terenului si apoi coboara din nou cca 2,00 m.

In aceste conditii, parcela de teren se va nivela in locul unde va fi amplasata locuinta, in rest se doreste pastrarea cat mai naturala a terenului. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirii va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

2.4. Circulatia

Terenul este accesibil din strada Carierei, care este fara imbracaminte definitiva si care are o latime cuprinsa intre 3.96 m si 13.64 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici functionale. Zona este preponderent agricola.

Relationari intre functiuni. Nu exista alte functiuni in zona si ca atare relationari intre functiuni.

Gradul de ocupare a terenului. Pe amplasament exista construita o anexa care se va desfiinta, dup ace va fi finalizata locuinta propusa. Pana la finalizarea lucrarilor de constructive ale noii locuinte, anexa va fi folosita drept magazine pentru materiale.

Asigurarea cu servicii a zonei. In zona nu exista nici un fel de servicii.

Asigurarea cu spatii verzi. Terenul are categoria de folosinta arabil pe suprafata de 1088 mp.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi astfel incat sa fie asigurat necesarul de zone verzi.

Principalele disfunctionalitati. Avand in vedere ca zona este in extravilan, nu sunt asigurate retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale. Zona are doar retele de alimentare cu energie electrica la cca 50.00 m de amplasament. Principala disfunctionalitate este lipsa de retele tehnico –edilitare. De asemenea, strada de pamant are un profil care nu corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi, zone verzi si trotuare.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista doar retea de alimentare cu energie electrica la cca 50.00 m de amplasament.

2.7. Probleme de mediu

- Nu exista riscuri naturale si antropice

2.8. Optiuni ale populatiei

Din dezbaterrea publica, nu au rezultat observatii sau propuneri ale populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamenatare.

-Nu au fost elaborate studii de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

- Terenul este in extravilan si ca atare functiunea actuala este zona cu potential de dezvoltare agricol.

Potrivit art. 23 alin. 2 din Legea nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si a art. 32 alin. 1 lit, c) din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, lucrarile propuse in extravilanul localitatii, sunt premise numai

dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).

Potrivit prevederilor art 47 alin 5 din Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si architectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In vecinatatea parcelei de teren care face obiectul PUZ, exista terenuri cu destinatie arabil si curti constructii.

Diferenta de nivel de la sud la nord pe parcela este de cca 3.00 m, panta urcand de la sud la nord cam pana la jumatatea terenului si apoi coboara din nou cca 2,00 m.

In aceste conditii, parcela de teren se va nivela in locul unde va fi amplasata locuinta, in rest se doreste pastrarea cat mai naturala a terenului. Nu vor fi probleme deosebite de integrare a obiectivului in cadrul construit actual al zonei.

Arhitectura cladirii va fi una moderna, care sa se incadreze foarte bine in zona si care sa ajute pe viitor la dezvoltarea arhitecturala a zonei.

Nu sunt elemente de cadru natural care sa fie valorificate in amenajarile peisagistice.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Se propune modernizarea circulatiei. Terenul este accesibil dintr-o strada de pamant, strada Carierei. Strada nu are trotuare, motiv pentru care s-a propus realizarea lor, de o parte si de alta a ei. Se propune modernizarea si largirea strazii de o parte si de alta a axului sau, sa rezulte o latime de 6,00m. Trotuarele propuse vor avea latimea de 1,80 m pe latura Nordica care corespunde parcelei de teren studiate si de 1.20 m pe latura sudica. Pentru modernizarea drumului este necesara trecerea in domeniul public a unei suprafete de teren de 10.20m din terenul detinut de catre beneficiar.

3.5. Zonificarea functionala ,reglementari ,bilant teritorial,indici urbanistici

- **Prin documentatie se propune introducerea in intravilan a suprafetei de teren de 1088,00 mp.**

Prin proiect se propune o singura subunitate teritoriala cu functiunea de locuinta.

BILANT TERITORIAL AL ZONEI:

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	121.50 mp	11.17
2.	Platforma betonata pt. parcare	-	-	23.00 mp	2.11

3.	Zona verde amenajata	-	-	900.30 mp	82.75
4.	Trotuare / alei pietonale	-	-	33.00 mp	3.03
5.	Teren care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	-	-	10.20 mp	0.94
6.	Total	1088.00 mp	100,00	1088.00 mp	100.00

- Suprafata terenului: 1088.00 mp
- Suprafata construita: 121.50 mp
- Suprafata construita desfasurata: $121.50 \times 3 = 364.50$ mp

- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

- POT propus = 11.17 %
- CUT propus = 0,335

- POT maxim in zona = 35,00 %
- CUTmaxim in zona = 1.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa se va face de la o fantana propusa in incinta cu statie cu hidrofor
- Canalizarea menajera va fi deversata intr-o fosa septica vidanjabila propusa
- Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua publica existenta in zona, care se afla la cca 50.00 m distanta
- Agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera ,va fi furnizat de o centrala termica pe combustibil solid
- Gunoiul menajer ,va fi colectat in pubele ecologice si va fi preluat de operatorul ce activeaza in zona si cu care beneficiarul va incheia un contract de prestari servicii.

3.7. Protectia mediului

- Prin functiunea de locuinta ,constructia propusa nu produce noxe care sa afecteze mediul
- Apele uzate menajere vor fi colectate intr-o fosa septica vidanjabila etansa
- In zona nu sunt terenuri degradate care sa fie recuperate.

3.8. Obiective de utilitate publica

Cheltuielile in ceea ce priveste modernizarea drumului vor fi suportate de catre Primaria Municipiului Deva.

CONCLUZII –MASURI IN CONTINUARE

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in extravilanul localitatii Deva.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile. Zona in studiu are destinatia de zona de locuit cu functiuni complementare, functiunea de locuinta, alei si trotuare amenajate, zone verzi amenajare si parcare.

Intocmit,
arh. Ionescu Mihai

Coordonator RUR,
arh. Pop Oliviu